



**UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
FACULDADE DE DIREITO  
MONOGRAFIA DE GRADUAÇÃO**

**SIDNEY CÉSAR COELHO ALVES**

**A RELAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E O APLICATIVO DE ALUGUEL POR  
TEMPORADA Airbnb - DIREITOS E DEVERES.**

**BRASÍLIA**

**2019**

**Sidney César Coelho Alves**

**A RELAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E O APLICATIVO DE ALUGUEL POR  
TEMPORADA Airbnb - DIREITOS E DEVERES.**

Trabalho de conclusão de curso  
apresentado ao curso de Graduação  
em Direito da Universidade de Brasília  
como requisito para a obtenção ao  
título de bacharel em Direito.

Orientador: Alberto Emanuel Albertin  
Malta

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter saúde, força e fé em completar mais essa jornada.

Agradeço aos mestres que ao longo dessa jornada me ensinaram com paciência e dedicação, também aos funcionários da Universidade de Brasília, que em seu trabalho anônimo e silencioso propicia a todos os alunos as condições para que consigamos atingir nossos objetivos profissional e acadêmico.

Agradeço aos meus pais por darem minha formação e caráter, em especial minha mãe, que sempre me apoiou com seu carinho e dedicação imensuráveis. *In memoriam*, agradeço meu pai que está torcendo por mim em outro plano.

Agradeço minha irmã, meu cunhado, minhas sobrinhas por estarem do meu lado em pensamento e força moral, para que eu sempre estivesse com tranquilidade e paz de espírito para prosseguir nessa caminhada.

Agradeço especialmente minha esposa Edna, que é minha companheira em todos os momentos e, com sua parceria, sempre me incentivou nos momentos mais difíceis dessa caminhada.

Enfim, sem cometer a indelicadeza de esquecer alguém, quero agradecer a todos que direta ou indiretamente foram responsáveis pela conclusão de um trabalho tão importante para minha vida.

Muito obrigado a todos!

## **DEDICATÓRIA**

Dedico esse trabalho a minha mãe, a minha esposa e aos meus filhos que sempre estão nos meus pensamentos e orações.

Sidney César Coelho Alves

A relação dos condomínios e o aplicativo de aluguel por temporada Airbnb –  
Direitos e Deveres.

Trabalho de conclusão de curso  
apresentado ao curso de Graduação  
em Direito da Universidade de Brasília  
como requisito para a obtenção ao  
título de bacharel em Direito.

Orientador: Alberto Emanuel Albertin  
Malta

O candidato foi considerado aprovado pela banca examinadora.

---

Alberto Emanuel Albertin Malta

Orientador

---

Carlos Elias de Oliveira

Membro

---

Antônio de Moura Borges

Membro

---

Edna Maria Oliveira Cardoso

Membro suplente

Brasília, de junho de 2019.

## RESUMO

O trabalho trata da relação entre o aplicativo de compartilhamento de aluguel *Airbnb* e os condôminos de unidades edilícias, principalmente em relação aos conflitos surgidos nos tribunais sobre o compartilhamento de áreas comuns e a segurança dos condomínios, com a entrada de pessoas que alugam os imóveis. Particularmente, foi abordada a relação à luz da legislação brasileira e os direitos e deveres de cada parte envolvida nessa relação. Um ponto particular foi a abordagem em relação ao direito do consumidor nessas relações de consumo de serviços prestados pela plataforma. Ao final, foi realizada uma conclusão de qual legislação melhor se aplica a essa nova forma de realizar aluguéis por temporada.

Palavras-chaves: *Airbnb*, aluguel, compartilhamento, aplicativo, condomínios.

## ABSTRACT

The work deals with the relationship between the *Airbnb* rental sharing application and the condominium owners, especially regarding the conflicts that arose in the courts over the sharing of common areas and the security of the condominiums, with the entrance of people who rent the properties. In particular, the relationship was discussed in light of the Brazilian legislation and the rights and duties of each party involved in this relationship. One particular point was the approach in relation to consumer law in these relations of consumption of services provided by the platform. In the end, a conclusion was made as to which legislation best applies to this new form of seasonal rental.

Keywords: *Airbnb*, rent, sharing, application, condominiums.

## SUMÁRIO

Introdução.....	10
Método.....	13
1. A nova relação entre condôminos e locatários.....	14
1.1.A plataforma de aluguel por temporada Airbnb.....	15
1.2.A relação jurídica existente.....	17
1.3.Os deveres dos condôminos.....	20
1.4.Deveres locatários/ <i>guests</i> .....	23
2. Uso de áreas comuns e finalidade de uso.....	26
3. Locação versus hospedagem - conflitos.....	30
4. Relações de consumo.....	34
5. Jurisprudência atual – tendências dos tribunais.....	39
Conclusão.....	45
Referências.....	50

## INTRODUÇÃO

A tecnologia trouxe ao mundo moderno desafios que hoje se mostram muito além das relações pessoais ou mesmos de mudanças em nossas rotinas diárias. Muitas relações que hoje existem surtem efeitos no mundo jurídico, diretamente influenciado pela dinâmica que existe nas relações humanas e que têm que acompanhar os desafios que são impostos à nova ordem jurídica.

O aumento do acesso às tecnologias baseadas em aplicativos, que oferecem serviços e outras formas de negócios por meio da internet, apresenta novos desafios à ordem jurídica nacional, pois esse fenômeno, que não é originalmente brasileiro, determina uma mudança de postura do homem contemporâneo nas formas de relacionamento civil entre as pessoas, assim como a maneira de se fazer negócios.

Alguns problemas sociais já eclodiram com as chamadas tecnologias disruptivas<sup>1</sup>, que podem modificar profundamente as relações de consumo, as formas de contrato, a velocidade da divulgação, que tornam as relações das partes quase impessoais, na qual não há quase nenhuma interação entre as partes envolvidas no negócio estabelecido.

Portanto, esse fenômeno merece uma análise mais apurada do mundo acadêmico o que levou o interesse na confecção desse trabalho com o objetivo de analisar a relação entre as empresas que oferecem serviços de aluguel por temporada, tendo como foco a empresa *Airbnb*, que, por meio de sítios na internet e aplicativos de *smartphones*, oferecem seus serviços e a relação entre os condôminos de edifícios, sob a ótica de direitos e deveres de ambas as partes.

Como já comentado, o objeto do estudo será a aplicativo *Airbnb*, que se mostrou um dos mais usados no Brasil, e não será ampliado esse escopo com o fito de delimitar o estudo do presente trabalho, pois diversas plataformas são

---

<sup>1</sup> **Tecnologia disruptiva** ou inovação **disruptiva** é um termo que descreve a inovação tecnológica, produto, ou serviço, com características "**disruptivas**", que provocam uma ruptura com os padrões, modelos ou **tecnologias** já estabelecidos no mercado. Fonte: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Tecnologia\\_disruptiva](https://pt.wikipedia.org/wiki/Tecnologia_disruptiva).

desenvolvidas rotineiramente, não sendo possível o acompanhamento dos lançamentos mais recente para o fechamento deste trabalho.

O uso desses aplicativos implicou um inédito problema jurídico a ser enfrentado pelo ordenamento brasileiro, uma vez que condôminos têm que conviver com o uso de unidades edilícias que se equiparam muito a verdadeiras unidades hoteleiras, em que diferentes clientes, por períodos variados, fazem uso de áreas comuns do condomínio.

O trabalho aborda em seu primeiro capítulo, um estudo sobre a nova relação existente entre os condôminos e locatários. O aplicativo objeto do estudo, *Airbnb*, é apresentado por uma breve análise da plataforma. É feita uma análise entre os direitos e deveres dos condôminos diante da Lei do Inquilinato<sup>2</sup>, que regulamenta a relação de consumo sinalagmática<sup>3</sup> existente entre as partes.

No segundo capítulo, é abordado o principal ponto de atrito entre os locatários/*guests* do aplicativo e os condôminos, ou seja, o uso das áreas comuns dos condomínios. Como essa nova relação pode ser considerada, à luz da legislação pertinente, e quais são os direitos de cada parte envolvida nesse ponto de atrito. Será abordada também a finalidade de uso das unidades diante das convenções edilícia para que ao final se tenha uma visão embasada na legislação vigente sobre o que cada parte pode reclamar ou deve cumprir.

Na terceira parte, é abordado em que categoria se enquadra os imóveis que são disponibilizados para aluguel por temporada por meio do aplicativo *Airbnb*. Seria uma nova categoria hoteleira?

No quarto capítulo, é feita uma análise sobre a relação de consumo que deve ser fruto de um estudo acadêmico sobre como se deve considerar essa nova questão em razão da relação consumerista.

No quinto e derradeiro capítulo, é realizada uma pesquisa sobre as decisões de primeira e segunda instância que já começam a apontar para uma

---

<sup>2</sup> Lei nº 8.245/91

<sup>3</sup> De origem da palavra grega "synnalagmatikos", significa uma relação de obrigação contraída entre duas partes de comum acordo de vontades. Cada parte condiciona a sua prestação a contraprestação da outra. Em direito, o melhor exemplo para a existência deste instituto é o contrato bilateral (venda e compra).

nova jurisprudência, em vista das decisões que irão definir os rumos jurídicos que devam orientar as demandas vindouras.

Por fim, a conclusão visa recapitular brevemente as questões discutidas e propor inferências em relação às consequências dessa nova relação para o mundo jurídico.

## **MÉTODO**

O método utilizado no presente trabalho foi o de pesquisa bibliográfica em fontes abertas como leis e acórdãos dos tribunais de primeira e de segunda instância. Em razão de o tema ser recente, a pesquisa foi voltada para a consulta da tese que está prevalecendo nos tribunais brasileiros e quais são as principais reclamações. Nesse sentido, foi possível aferir muitos dados em relação à qual seria o entendimento dos colegiados e qual a legislação que está servindo de referência para as sentenças.

O método dedutivo foi usado para o convencimento da tese levantada e foi usado como forma de construir um raciocínio lógico para a condução das conclusões que foram apresentadas.

Ainda ressalta-se que a jurisprudência usada foi uma ferramenta muito importante para o direcionamento de como os magistrados estão levando em conta o problema em tela. Com isso, já se consegue vislumbrar um direcionamento que está se firmando nos tribunais superiores.

A doutrina é muito parca em relação ao tema específico abordado e existem muitos artigos em periódicos especializados que comentam o problema e se posicionam em relação às questões. Esses periódicos serviram também para observar como advogados e a academia estão atentos aos problemas que estão afligindo a sociedade diante das novas tecnologias advindas no mundo.

## 1. NOVA RELAÇÃO ENTRE CONDÔMINOS E LOCATÁRIOS

O mercado consumidor procura constantemente se adaptar às novas tecnologias que, por sua vez, tentam aumentar a produtividade do mercado, facilitando o seu acesso e criando novas relações que nunca foram previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

Uma dessas tecnologias disruptivas foi a criação da própria internet, que trouxe a possibilidade de comunicação a nível mundial e interligou pessoas e transformou a forma de fazer negócios em todos os sentidos.

Na esteira da evolução da rede mundial, outro fenômeno que veio a complementar essa tecnologia foi a evolução dos meios de comunicações portáteis móveis, hoje já os consagrados “celulares”. Foi como um perfeito casamento, mesmo que não pensado assim, quando a evolução dos celulares permitiu a integração de sistemas operacionais que passaram a exercer as mesmas funções de um computador, os “*smartphones*”. A partir desse momento, cada vez menos os celulares passaram a ser usados somente para uso do áudio para simples conversas. O uso de dados, redes, aplicativos e todas as demais ferramentas que hoje são corriqueiras para a geração *millennial*<sup>4</sup>, se tornaram um meio perfeito para proporcionar novos mecanismos de negócios.

Muitos desses negócios tiveram que se adaptar para que conseguissem sobreviver no mundo corporativo, com bem mais competitividade atualmente. A forma com que as plataformas digitais evoluíram permitiu que o vendedor pudesse, de maneira simples e proficiente, alcançar milhares de consumidores a um simples toque no celular.

---

<sup>4</sup> A Geração Y, também denominada Geração Milênio (millennial) ou, ainda, Geração Internet, corresponde à geração de pessoas nascidas entre 1977 e 1997, que cresceu usando a internet, não tendo que se adaptar ao seu surgimento como ocorreu com as gerações precedentes (geração baby boomers – 1945 a 1964 - e a chamada geração X – 1965 a 1976). O pesquisador Don Tapscott, realizou ampla pesquisa com 10 mil pessoas representantes destas 3 gerações. O resultado de sua pesquisa está publicado no livro “A hora da geração digital: como os jovens que cresceram usando a internet estão mudando tudo, das empresas aos governos”, pela editora Agir. Segundo Tapscott (p. 51): “... os integrantes da Geração Internet estão transformando os mercados e o marketing, não apenas porque têm poder de compra e influência enormes. Eles também valorizam características diferentes de produtos e serviços e querem que as empresas criem experiências grandiosas. As maneiras que influenciam a si mesmos e a outras gerações são novas, e a mídia tradicional é ineficaz para atingi-los. (...) Em vez de consumidores, eles querem ser “prosumers” – coinovando produtos e serviços com os fabricantes.”

Essas novas tecnologias fizeram com que o mundo jurídico não evoluísse na mesma ordem de grandeza e pudesse acompanhar em suas legislações as novas relações que antes nunca haviam sido consideradas nas ordenações jurídicas nacionais e estrangeiras. Alguns desses problemas carecem de uma jurisprudência firmada ou mesmo de novos mecanismos que o legislativo deve adequar à nova realidade.

O tema abordado nesse trabalho se refere justamente ao nascimento de novas relações de consumo, de contrato e relação cível, a partir de *smartphones*, pois aborda como uma plataforma de aplicativo criada com vistas a permitir a hospedagem mais acessível para turistas em viagem, pessoas a negócios, dentre outros. Esse fato acabou por colocar frente a frente interesses conflitantes de condôminos e hóspedes de um imóvel edilício, para os quais um dos benefícios é o de prover segurança e exclusividade aos proprietários de seus imóveis. Como pessoas estranhas ao condomínio podem usufruir das mesmas instalações e convívio de condôminos que mantém convivência diária e duradoura? Essa pergunta pode ser encarada de algumas formas sob a ótica jurídica; pelo lado do direito do proprietário de fruir de seu bem, ou sob a ótica dos condôminos de não se considerarem seguros com pessoas estranhas em seu meio e que pagaram por uma exclusividade que hoje está relativizada.

De qualquer maneira, um passo muito importante para que possamos compreender esse problema é entender como essa plataforma funciona e como a lei define tais relações.

### **1.1. A plataforma de aluguel por temporada - *Airbnb***

A plataforma escolhida para “o estudo de caso” do presente trabalho foi o *Airbnb*, que começou em 2008, com a iniciativa de dois *designers* que tinham um espaço disponível em seu apartamento e resolveram hospedar três viajantes que estavam à procura de um lugar para ficarem devido a uma conferência na cidade. A partir do oferecimento dessas vagas, os fundadores acabaram por perceber que podiam compartilhar seu espaço ocioso e ainda ganhar algum dinheiro com isso.

A própria plataforma se intitula como uma comunidade baseada no compartilhamento<sup>5</sup>. O uso de soluções tecnológicas para aproximar as pessoas com interesses de compartilhar bens e serviços pela internet é uma das características dessas novas comunidades surgidas. Possui algumas vantagens em relação à comunicação direta entre as partes, sem intermediários, redução de custos para quem procura pelos serviços, possibilidade de renda extra para quem aluga seu imóvel e acesso mundial pela internet, que é muito facilitado pelo uso de *smartphones*.

Esses aplicativos constituem uma das vertentes em que se baseiam as comunidades de compartilhamento que, nos dias atuais, se espalharam para diversos outros tipos de serviço. Um dos mais marcantes e, talvez, conflituosos aplicativos surgido foi o *Uber*, plataforma que estabeleceu uma nova relação do uso do carro particular para um serviço remunerado. Quando de sua chegada ao Brasil, nenhuma regulamentação havia, gerando um balanceamento desleal com o taxista tradicional que se submete a uma regulamentação já estabelecida e pagamento de taxas para a obtenção de licenças. Podem-se encontrar no sítio do *Uber*<sup>6</sup> os seguintes dizeres: “O principal serviço é uma tecnologia de transporte sob demanda, e o que torna isso possível é o *app* que conecta motoristas parceiros e usuários.”.

O aplicativo *Uber* é somente para exemplificar essa complexa relação dinâmica existente entre as tecnologias disruptivas e o mundo jurídico. Ambos são dessincronizados e leva o legislador sempre estar atrasado em relação de como serão as novidades que se apresentarão nesse mundo tecnológico.

O sítio do *Airbnb* baseia sua propaganda no conceito de uma nova forma de hospedagem, fazendo uma confusão conceitual da rede hoteleira e fazendo o uso das expressões como *hosts* (anfitriões) e *guests* (hóspedes) para se referirem às partes envolvidas na relação de locação. Evidente que ambos os atores envolvidos têm a plena consciência de que não estão envolvidos com uma rede hoteleira e existem serviços típicos que não serão oferecidos pelos “*hosts*”, como, por exemplo, serviço de quarto, limpeza regular das

---

<sup>5</sup> <https://www.Airbnb.com.br/help/article/2503/what-is-Airbnb-and-how-does-it-work>

<sup>6</sup> <https://www.uber.com/pt-BR/about/how-does-uber-work/>

dependências, central telefônica, dentre outros. Esse tipo de entendimento poderia levar a enquadramentos jurídicos errôneos.

Portanto, o aplicativo do *Airbnb* tem que ser mais bem estudado, pois existem relações que, devido ao seu ineditismo, ficam no limiar do enquadramento normativo jurídico, no aspecto de se amoldar a condição típica definida na legislação. Ou seja, como a relação surgida pode ser tipificada na legislação nacional existente? Isso será tema a ser discutido no próximo item.

## **1.2. A relação jurídica existente**

Ao iniciar o trabalho uma das dificuldades encontradas foi o de tipificar essa relação diante das suas peculiaridades. Seria uma relação típica de hospedagem? Alcança a Lei do Turismo? Ou se trata de um contrato entre particulares que se configura na Lei do Inquilinato e Código Civil?

A própria plataforma de compartilhamento oferece em seu site na internet a “realização de sonhos de férias”, “viaje de férias e viva como um local”, com isso algumas questões relativas às questões anteriores foram levantadas.

O início dos estudos foi direcionado para a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), pois, em uma primeira análise, quando um proprietário coloca sua residência para aluguel seria natural que a lei que rege essa relação fosse a supramencionada. Porém, a própria lei em seu artigo 1º, parágrafo único, remete ao Código Civil conforme transcrito:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. [...];

2. [...];

3. [...];

4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) [...].

Em outras palavras, o Código Civil aparentemente se molda às características que são oferecidas pelo *Airbnb*. Porém, caso esse fosse o enquadramento, estaríamos diante de um problema naquilo que se refere à

regularidade dos serviços e a autorização para funcionamento. Entretanto, as locações advindas desses sites duram muito menos que isso, chegando a ponto de haver locações de final de semana, por dia, por hora, e de cômodos ou camas.

Evidente que a plataforma não se enquadra nessas aproximações teleológicas, pois os serviços oferecidos não possuem caráter regular, uma vez que o proprietário do imóvel não se obriga a alugá-lo com caráter rotineiro. Caso esse serviço tivesse um caráter permanente haveria um perfil comercial de hospedagem o que seria um caso a ser enquadrado pela Lei nº 11.771/2008 (Lei Geral do Turismo), pois o serviço oferecido com regularidade iria caracterizar a unidade como hoteleira ensejando a cobrança de imposto sobre serviços.

Se fosse o caso do enquadramento como comércio hoteleiro, haveria a necessidade de que o cadastro nos órgãos governamentais para a obtenção de alvará de funcionamento fosse realizado. É do conhecimento que alguns países já iniciaram esses movimentos no sentido de que o aplicativo seja enquadrado como serviço de hotelaria e, dessa forma, entre nas mesmas condições que toda rede hoteleira. Por enquanto, no Brasil ainda não é exigido que os *hosts* façam qualquer registro nos órgãos de governo.

Ainda de acordo com o art. 21 da Lei nº 11.771/2008, consideram-se como prestadores de serviço turísticos as sociedades empresárias, sociedades simples e os empresários individuais que exerçam atividades econômicas relacionadas à cadeia de turismo. Esse artigo, evidentemente, trata de profissionalização de empresas hoteleiras que têm como principal atividade a hospedagem para turismo, negócios etc. Nesse caso, o locador/*host* teria como principal fonte de renda, ou mesmo, sua atividade profissional a atividade de turismo, voltada para prover hospedagem para pessoas, com registro e fornecimento de nota fiscal, oferecer serviços de limpeza de quarto e outras facilidades afetas a essa atividade fim. Enquanto que *apart-hotéis* são caracterizados pela continuidade dos serviços aos seus clientes.

Essa prestação regular lhes confere o caráter comercial do empreendimento, assim ficando obrigado a ter autorização governamental para o recolhimento de impostos e oferecimento dos serviços.

Cabe aqui ressaltar que alguns proprietários/anfitriões possuem a habitualidade de alugarem seus imóveis. Nesse caso, em que haja essa regularidade, há que se pensar em como serão tratados esses proprietários e se há realmente uma atividade comercial em curso, pois isso caracterizaria a possibilidade de aplicação da Lei Geral do Turismo, além de ser necessária a regularização junto aos órgãos de fiscalização do governo nos entes da federação.

Porém, considerando que esses exemplos acima são uma grande minoria e devem ser considerados de forma diferenciada pela lei, não afasta o condão da atividade sem o caráter comercial, talvez mais voltado para o compartilhamento oneroso de um imóvel que está ocioso.

Portanto, fica evidenciado que a melhor maneira de abordar essa questão seria por meio do uso da Lei nº 8.245/91, Lei do Inquilinato ou de Locações, pois a relação que se apresenta não pode ser remetida ao Código Civil, haja vista que o seu enquadramento não se amolda perfeitamente ao tipo que se verifica na realidade.

Já em relação à Lei nº 11.771/2008, não há um enquadramento que se amolde perfeitamente à legislação. Conforme preconiza o art. 21 da supracitada lei, podem-se inferir certas questões que se opõem ao que hoje se pratica no *Airbnb*, cita-se o referido artigo:

Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo:

I - meios de hospedagem;

II - agências de turismo;

[...];

Parágrafo único. [...]:

I - restaurantes, cafeterias, bares e similares;

[...];

VII – [...]; e

VIII – [...].

A legislação continua com a definição dos meios de hospedagem em que cita unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, fato que no aplicativo não é uma realidade, pois merece destaque que são oferecidos

serviços de compartilhamento com unidades que são usadas pelo proprietário e o hóspede que compartilham áreas comuns.

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Nesse universo de direitos e deveres de locador/*hosts* torna-se imperioso seja abordado no presente trabalho também os direitos e deveres dos condôminos, que são os que, na realidade, sofrem diretamente o impacto com as novas alterações que o novo aplicativo proporcionou com a convivência de pessoas estranhas aos condomínios.

### **1.3. Os deveres dos condôminos**

Como o objetivo do trabalho é abordar a relação entre usuários do aplicativo e a relação conflituosa entre os condôminos, o foco abordado deve se pautar primeiramente nos deveres e direitos de cada parte. Dessa maneira, o leitor será levado a uma melhor observação de como as relações entre as partes se desenrola no campo jurídico.

A definição de condomínio pode ser encontrada no art. 1331, do Código Civil de 2002, definindo como condomínio aquele em que pode haver em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Para que haja um convívio harmônico entre os condôminos se faz mister que regras claras sejam capazes de regular os direitos e deveres a fim de conseguir minimizar os conflitos, ou que pelo o menos sejam reduzidos, para que a paz social seja alcançada.

Segundo De Plácido e Silva (2001) o “condomínio edilício é expressão utilizada no Código Civil de 2002 para designar, nas edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.”. Entende a doutrina que se aplicam as regras do condomínio edilício, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

Essa convivência pode ser comparada a uma minicidade organizada segundo as convenções estabelecida pelos seus moradores, que procuram se organizar para a boa convivência e também estabelecer regulamentos que tornem as rotinas claras e bem definidas. Esses procedimentos sempre visam estabelecer o regulamento de uso das áreas comuns e também evitar que exageros e abusos sejam cometidos pelos mais incautos.

Os deveres dos condôminos podem ser encontrados no art. 1.336, incisos I a IV, e §1º e §2º do Código Civil de 2002, em que estão previstos as seguintes obrigações dos incisos:

- I. contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II. [...];
- III. [...]; e
- IV. não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (grifo meu).

Em seu parágrafo 1º, o artigo dispõe que o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

Em relação ao § 2º, o condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por

2/3 (dois terços) no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança de multa.

Cabe ressaltar que esses deveres são de caráter geral, cabendo à convenção do condomínio acrescentar algumas regras particulares que sejam submetidos os condôminos. Ou seja, a convenção surge como uma “lei” entre as partes que deve ser respeitada por todos que a aceitaram e que coabitam no mesmo empreendimento.

Como parte também integrante dessa relação a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, no seu art. 10, dispõe:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Evidente que, no artigo anteriormente descrito, há uma restrição que deve ser seguida por todos os condôminos, sob pena de multa prevista em convenção. Eis aí uma restrição que regula as relações entre os condomínios e condôminos, fato que ainda merece destaque, pois as convenções devem se pautar pelas leis existentes, assim como também não pode cometer ilegalidades restritivas ao bom convívio entre os moradores.

Em contrapartida, não se podem olvidar em trazer também para a discussão proposta os deveres dos inquilinos que devem obedecer às normas legais consideradas na Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, além daquelas que já consideradas na convenção edilícia.

Também em relação à Lei nº 8.245/91, em seu art. 22, é descrito pormenorizadamente as obrigações do locador/*hosts*. Porém, somente irá ser descrito àqueles que possam influenciar na locação por temporada, deixando de lado as demais que são pertinentes, mas que não são do interesse desse trabalho, segue:

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - [...];

VIII - [...];

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - [...].

Parágrafo único. [...]:

Observe que o legislador quis garantir que o imóvel seja entregue ao locatário em perfeitas condições de uso e que lhes garanta que sua fruição seja segura em relação ao que foi contratado anteriormente.

#### **1.4. Deveres locatário/*guests***

Neste subitem, tem-se a contrapartida em relação ao outro polo da relação entre as partes. De uma maneira geral, sempre em uma relação contratual sinalagmática, existe um dever e um direito intrinsecamente ligados. Evidente que existem diversas relações de contratos que não serão alvo do estudo aqui apresentado, pois fogem do escopo pretendido.

Ainda diante da legislação, os hóspedes/*guests* aqui tratados podem ser comparados a locatários por temporada e possuem deveres para com o proprietário, mesmo que o contrato estabelecido seja tácito ou levado a termo.

São deveres do inquilino de acordo com o art. 23, da Lei 8.245/91:

- a) Aluguel: Pagar o aluguel e os encargos da locação no prazo estipulado;
- b) Zelar pela propriedade: Cuidar e zelar pela residência como se fosse sua propriedade. Ao devolvê-lo, o estado do imóvel precisa estar de acordo com o momento da entrega;
- c) Danos: se o imóvel sofrer qualquer dano ou defeito, o locatário poderá notificar o proprietário imediatamente. Se os danos foram causados pelo locatário, seus dependentes, familiares e visitantes, é de responsabilidade dele fazer os consertos.
- d) Modificações: é proibido modificar a forma interna ou externa do imóvel alugado sem o consentimento prévio e por escrito do locador.
- e) Regras do condomínio: deve pagar as despesas ordinárias do condomínio, além de cumprir integralmente a convenção e os regulamentos internos.
- f) [...]
- g) [...]

As despesas ordinárias do condomínio que o inquilino é obrigado a pagar são entendidas por aquelas necessárias à administração, principalmente: salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio, consumo de água e esgoto, gás e luz nas áreas comuns, limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum.

Como se pode inferir, todas essas obrigações que se referem aos locatários acabam por também abarcar os *guests* que se hospedam por temporada, já que as obrigações não são excludentes. Ou seja, além daquelas obrigações que são bem intuitivas sobre pagamento de aluguel e outras despesas rotineiras do uso e fruição do bem, cabe destacar aquelas que são menos comuns aos cidadãos médios como, por exemplo, os danos que porventura causem à propriedade, como poderão ser indenizadas, ou se existia algum defeito ou vício do imóvel que não pode ser detectado e acabou por surgir quando do uso normal do imóvel, fazendo com que o hóspede seja responsabilizado.

As obrigações tratadas no parágrafo anterior são regras dispositivas, que estabelecem uma forma básica para a relação jurídica, mas podem ser alteradas pelas partes envolvidas. Portanto, as cláusulas devem ser discutidas no ato da assinatura, fato que não ocorre na maioria dos aluguéis pela plataforma.

Ainda nesse contexto de uso do imóvel, também pode se inferir que o uso das áreas comuns também está sujeita a danos causados pelos hóspedes que podem causar prejuízos aos condomínios. Portanto, iremos abordar como deve ser essa relação e quais os pontos mais críticos que devem ser observados.

## 2. USO DE ÁREAS COMUNS E FINALIDADE DE USO

Esse é um dos pontos principais de atrito existente atualmente, quando se refere a aplicativos de compartilhamento. Os condomínios possuem finalidade de uso como residências, como determina a lei, as unidades residenciais não devem possuir finalidade diversa desta, não podem também exercer finalidade de mercado sob pena de ferir o verdadeiro objetivo do fim do uso da unidade condominial. Nesse sentido, as unidades residenciais não comportam a finalidade de hospedagem a que se destina o aplicativo de compartilhamento.

Outro problema evidente é o uso das unidades do condomínio para uso com hóspedes, nos moldes de unidades hoteleiras, pois altera substancialmente a rotina dos moradores. Os conflitos existentes na prática e dentro do próprio âmbito residencial já são em demasia pesados para os síndicos, imagina-se com os conflitos que ora possam surgir em função de hóspedes/ *guests*, circulando livremente por áreas de acesso comum, os quais passarão somente dias ou horas no prédio. Pessoas estranhas ao convívio rotineiro e comum entre aqueles que possuem domicílio fixo no local.

Cabe destacar que o acesso às entradas nas portarias dos prédios, como também o acesso à elevadores, *lobbys*, áreas de recreação e piscinas devem ser constantemente renovados, procedimento que pode ensejar a falta de segurança necessária para o controle de acesso por parte de pessoas estranhas ao convívio predial. Isso acaba por ser um destaque negativo para a plataforma em razão de alterar substancialmente a rotina e segurança dos condôminos.

Isso também pode ser estendido para o acesso às garagens dos condomínios, haja vista que se o empreendimento foi construído para receber somente residências, somente deve ter se preparado para o recebimento de proprietários ou locatários, que previamente são cadastrados e identificados para receberem a chave de acesso às garagens. As regras de segurança ficam visivelmente afetadas por essa flexibilidade.

Considerando a hospedagem em rede de hotéis convencionais, o cadastro se faz por meio de identificação através de documentos verificados por ocasião do *checkin*, uso de cartão de crédito ou débito. Isso serve de garantia contra

qualquer prejuízo que porventura possa acontecer durante a estadia na unidade. O estacionamento é dedicado aos hóspedes e seu cadastro também é controlado por profissional contratado para isso. Além das áreas de lazer, como piscinas e *playgrounds* que são de uso dos hóspedes e não há que se falar em perda de privacidade. A segurança patrimonial também acaba por ser dedicada aos fins a que se destina, ficando sob a responsabilidade de empresa contratada.

Alguns argumentos em relação ao desvio de finalidade das unidades residenciais estão surgindo no âmbito do poder judiciário. Existem decisões que foram transcritas neste trabalho, nas quais se entendeu que o condomínio somente pode ser utilizado para fins residenciais. O uso de hospedagem sem o aval da convenção do condomínio estaria ferindo sua autonomia, sendo passível de advertências e multas, por colocar em risco a coletividade de moradores, devido à frequência de pessoas estranhas saindo e entrando do prédio. Alguns Desembargadores e Juízes entendem, de maneira majoritária até o momento, que locação diária é típica de empreendimentos de hotelaria, como apart-hotéis, flats e hotéis.

Dessa maneira, pode-se inferir que o proprietário não pode tudo, como alguns podem pensar. Algumas correntes afirmam que o proprietário pode dispor de sua unidade de acordo com o art. 1.335 do Código Civil em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Por outra corrente, existem limites também impostos no Código Civil em relação ao sossego e direito à segurança e aos bons costumes pelos que frequentam as áreas comuns, além das limitações do convívio em vizinhança, previsto nos arts. 1.277 e 1.335, IV, do Código Civil, vejamos:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Caso haja a insistência na utilização como hospedagem, sem o consentimento ou o aval da convenção do condomínio, infringindo sua finalidade, fazendo com que o condômino recalcitrante poderá ficar também sujeito às penalidades previstas no Código Civil no art. 1.337:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Dessa forma, podemos concluir que o proprietário não pode tudo em seu condomínio. Ele é obrigado a seguir as convenções e regras de boa convivência. Ele deve usar sua propriedade respeitando o direito de terceiros e cumprindo sua função social, mesmo não causando danos a terceiros. Nesse caso também, se não houver na convenção nenhuma menção a unidade autônoma para fins de hospedagem, o proprietário poderá sofrer algum tipo de sanção ou mesmo ser impedido pelo condomínio de fazê-lo, indo de encontro ao princípio fundamental dos aplicativos de compartilhamento e ensejando algumas disputas judiciais.

Caso haja o interesse do proprietário em alugar sua unidade por meio do aplicativo, deverá observar se haverá a necessidade de alteração na convenção do condomínio para que seja previsto esse tipo de aluguel *sui generis*. Essa decisão dependerá da aprovação de 2/3 dos condôminos, com prevê o art. 1.351 do Código Civil.

Para alguns operadores do direito, essa mudança tem que ir mais além, mudando a finalidade de uso do edifício, ou unidade, o que exigiria a aprovação unânime dos condôminos.

Como se observa, a questão que envolve a locação por temporada, mas com características de compartilhamento está longe de ser resolvida. Algumas características são muito específicas da plataforma de compartilhamento e se assemelham em muito com a hospedagem que serve para turismo. Esse enfoque será mais bem detalhado no próximo capítulo, pois será visto sob a ótica da Lei do Turismo, como alguns aspectos devem ser conduzidos por aqueles que usam da plataforma *Airbnb*.

### 3. LOCAÇÃO VERSUS HOSPEDAGEM – CONFLITOS

Como foi abordado anteriormente, o principal conflito hoje existente em relação ao convívio dos condôminos e os hóspedes/*guests* é em relação ao convívio das áreas comuns e a maior preocupação é com a segurança dos proprietários em relação a pessoas estranhas nas áreas internas com acesso aos apartamentos de todos. Se existem conflitos que nascem entre os próprios condôminos, imagina-se quando nesses conflitos colocam-se novos atores, que em algumas situações podem criar embaraços para moradores, além de desconhecer algumas regras da convenção do prédio.

O Brasil, como já abordado, não possui leis específicas que regulam esses aplicativos, lançando-se mão de analogias e adaptações que muitas vezes não se amoldam aos diversos casos concretos existentes.

Quando se fala em hospedagem, mister recorrer à Lei nº 11.771 de 2008, a Lei Geral do Turismo, que define no art. 23 o que são considerados como hospedagem:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Como se pode observar, o uso exclusivo do hóspede não se encaixa nas plataformas de compartilhamento devido os serviços serem oferecidos muitas

vezes em partes das residências, havendo dependências comuns compartilhadas com os proprietários. Assim mesmo como os serviços de hospedagem não são normalmente oferecidos, como troca de roupa de cama, serviço de quarto dentre outros.

No seu parágrafo primeiro, a necessidade de registro de que trata a lei e ao seu regulamento reforça a necessidade de que uma vez caracterizada o serviço de hospedagem, haverá a necessidade de registro nos órgãos competentes.

Já no art. 24 explanam-se quais são os requisitos para se obter o cadastramento se forem obedecidas as cláusulas que devem ser preenchidos. Um dos principais itens que afetam diretamente ao compartilhamento está relacionado com o inciso II, que estabelece os documentos que devam ser apresentados para se obter o registro junto ao Ministério do Turismo. Já na alínea “a” fica clara a necessidade da previsão:

[...] convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação.

Nesse sentido, diversas unidades oferecidas para hospedagem pelos aplicativos de compartilhamento não terão em seus condomínios ou incorporações as previsões que devem ser levadas para o registro, por não possuírem a previsão para o uso como unidades de compartilhamento. Diante dessa realidade, diversas unidades não poderão se enquadrar como unidades hoteleiras.

Ainda no parágrafo 1º pode-se encontrar também a licença de funcionamento para ser considerado como unidade hoteleira, caso que se afasta cada vez mais da realidade apresentada nos aplicativos de compartilhamento, pois não há este tipo de previsão para que um *host* se habilite para colocar sua unidade disponível para alugar.

§ 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.

A tênue linha que separa a hospedagem do uso de locação por temporada é uma delas. A hospedagem não se amolda a locações acima de 90 dias, acima desse período, não existe qualquer irregularidade ou mesmo que se falar em hospedagem, de acordo com o art.24, § 2º, da Lei nº 11.771 de 2008.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

Por óbvio que os usuários dos aplicativos não têm a obrigação de conhecer se está se hospedando em um local devidamente registrado como unidade hoteleira ou não. Porém, além do registro na esfera federal, há também questões sobre as licenças municipais, que devem ser obedecidas e também em relação à segurança do estabelecimento, pois devem cumprir normas dos bombeiros, defesa civil e vigilância sanitária etc. Sem as devidas licenças não há uma segurança em relação aos serviços oferecidos e também o poder público acaba por não exercer seu poder de polícia para realizar as multas e obrigar que os proprietários cumpram as normas exigidas.

Na prática, diversas unidades que são oferecidas para hospedagem não estão aptas para serem feitas em prédios residenciais e acabam por alterar sobremaneira a rotina dos moradores, além de não cumprirem algumas normas previstas para o caso de essas unidades serem usadas como verdadeiramente unidades hoteleiras. Nesse caso, há um desvio de finalidade para a qual foi constituído o empreendimento.

É fato que a locação por temporada, com respaldo na Lei de Locações, poderia ocorrer por períodos de tempo curtos sem desvirtuar a finalidade da edificação. Porém, o uso das estruturas prediais e os serviços oferecidos desvirtuam sobremaneira a finalidade de locação por temporada, se enquadrando muito mais na hospedagem. Para operar nessa situação haveria a necessidade de adequação aos requisitos, tais como alteração da convenção do prédio e regularização perante o poder municipal.

É muito importante que o condomínio estabeleça junto aos condôminos regras que devam ser seguidas, alterando sua convenção caso haja o

interesse de que seus condôminos usufruam dos aplicativos de compartilhamento e possam alugar seus imóveis. Estabelecer limites de pessoas por unidade, esclarecer os hóspedes/*guests* sobre as normas vigentes do condomínio, evitar que haja problemas em relação ao sossego dos proprietários que usam como residência suas unidades e fazer com que se mitiguem os conflitos futuros. Tudo isso deve ser decidido em assembleia e com a votação prevista no Código Civil, emitindo comunicado aos condôminos sobre as condições estabelecidas para a recepção dos hóspedes/*guests*.

Como poderemos observar no próximo capítulo, a Justiça brasileira tem seguido na direção de confirmar as decisões no sentido de proteger o condomínio, no entendimento de que se não estiver previsto na convenção a permissão do uso das unidades como imóveis de aluguel por compartilhamento. O uso de imóveis sem a autorização da convenção pode ensejar que haja multas e mesmo proibição por parte do síndico dessa hospedagem, iniciando uma litigância judicial que irá afetar o bom convívio social.

A locação por diária é entendida como exclusiva para meios de hospedagem como hotéis, apart-hotéis e flats que são sujeitos ao cadastro junto a órgãos dos entes federativos e órgãos de fiscalização e controle. Com ênfase nos serviços hoteleiros e conforto aos hóspedes por meio de suporte à estadia.

Também há uma corrente que já possui posicionamentos e decisões que são a favor do uso das unidades edilícias com os aplicativos como *Airbnb*, pois à luz do Código Civil o direito de propriedade é garantido pelo art. 1.228, que faculta o direito de “usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem injustamente a possua ou detenha.”. Porém, como já mencionado anteriormente, o entendimento majoritário atualmente caminha no sentido contrário a esse.

#### 4. RELAÇÕES DE CONSUMO

Um dos pontos que merece ser discutido no trabalho se refere ao fato da existência de uma relação de consumo que se cria para esse tipo de compartilhamento. Não podemos nos furtar a pensar que a empresa *Airbnb* oferece serviços de hospedagem ou “compartilhamento” de imóveis, visando experiências com os moradores, e outras ofertas que são veiculadas no seu sítio da internet que podem ensejar a responsabilidade objetiva sobre a propaganda veiculada, conforma Art. 30<sup>7</sup> do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

O STJ tem reiteradamente afastado a aplicação do CDC nas relações locatícias, criando uma jurisprudência farta em relação ao assunto. Porém, essa nova relação ainda não é perfeitamente enquadrada na lei das locações por temporada, fazendo com que essas novas relações sejam reanalisadas para que se tenha a oportunidade de se questionar, academicamente, se não seria o caso de apresentar algumas questões relativas ao consumidor do serviço do *Airbnb*.

A relação de consumo se caracteriza pela existência da relação do consumidor, definido pelo Art. 2º<sup>8</sup> do CDC, o fornecedor de serviço pelo art. 3º<sup>9</sup> que se caracteriza pela habitualidade, especialização e finalidade econômica, e o produto que no nosso caso seria o serviço, também já tipificado no § 3º.

---

<sup>7</sup> Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

<sup>8</sup> Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

<sup>9</sup> Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Pela teoria finalista<sup>10</sup> o conceito do consumidor nesse caso estaria enquadrado como o destinatário final, pois a aquisição do serviço foi para atender uma necessidade pessoal com destinação econômica, teoria atualmente adotada pelo STJ.

Já o fornecedor dos serviços seria o *Airbnb*, pois haveria a caracterização da finalidade econômica, pois há o lucro obtido pelo aplicativo em cima de propaganda, na porcentagem do aluguel obtido na intermediação e outras formas indiretas.

A segunda característica é a habitualidade com que são realizadas as transações. Essa característica também está presente, pois a atuação no mercado consumidor da plataforma é contínua e diversos contratos são feitos diuturnamente, em nível global.

E, finalmente, a especialização no domínio da técnica colocando uma superioridade em relação ao consumidor que pouco entende dos pormenores do contrato de adesão à empresa, além de desconhecer como essa relação se desenrola no campo jurídico.

Um fato recente acontecido com uma família brasileira que morreu em Santiago do Chile, devido ao vazamento de gás de um apartamento alugado justamente pelo aplicativo *Airbnb*, acabou também por levantar a questão da responsabilidade objetiva que possuem esses aplicativos nos casos das teorias de fortuito interno e externo. Fato também que motivou abordar esse tema no presente trabalho.

Nas relações de consumo, toda empresa tem o risco de seu empreendimento intrínseco aos serviços oferecidos. A teoria adotada pelo CDC é da responsabilidade objetiva, pois o fornecedor que obtém vantagem econômica responde pelos eventuais vícios e defeitos ou fato do produto. Com isso, no exemplo da tragédia familiar ocorrida no Chile, o defeito ocorrido no serviço de hospedagem ofereceu risco à integridade física e segurança daqueles que estavam se hospedando no imóvel oferecido pela *Airbnb*.

---

<sup>10</sup> Pela Teoria Finalista (ou subjetivista), destinatário final é todo aquele que utiliza o bem como consumidor final, de fato e econômico. De fato porque o bem será para o seu uso pessoal, consumidor final econômico porque o bem adquirido não será utilizado ou aplicado em qualquer finalidade produtiva, tendo o seu ciclo econômico encerrado na pessoa do adquirente. Fonte: <http://www.esinf.com.br/texto-de-apoio-detalhes/?id=5>.

Nesse diapasão, pode-se inferir que houve por parte da empresa o fortuito interno, que custou as vítimas suas vidas. Essa responsabilidade objetiva pelo CDC será, certamente, alvo de questionamento nas ações judiciais que virão pelo fato concreto supracitado.

Como exemplo de jurisprudência, cita-se o julgado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro no caso de cartão de crédito e o caso fortuito interno de uso irregular nas compras por terceiros não autorizados:

Des(a). MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA - Julgamento: 22/08/2018 -VIGÉSIMA CÂMARA CÍVELAPELAÇÃO CÍVEL. DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. COMPRAS REALIZADAS COM CARTÃO DE CRÉDITO E QUE NÃO FORAM RECONHECIDAS POR SEU TITULAR. RELAÇÃO DE CONSUMO. EMPRESA RÉ QUE ATUA COMO INTERMEDIADORA DE NEGÓCIOS DE COMPRA E VENDA DE PRODUTOS DE TERCEIROS, SENDO REMUNERADA POR ESSA ATIVIDADE. ART. 3º DO CDC. FRAUDE DE TERCEIROS CARACTERIZADA. FORTUITOINTERNO. DEVER DE REPARAR OS PREJUÍZOS CAUSADOS AO CONSUMIDOR. SÚMULA Nº 94 TJRJ. DANO MATERIAL NÃO COMPROVADO. EVENTO QUE NÃO ULTPASSA O LIMITE DO MERO ABORRECIMENTO, INCAPAZ DE CAUSAR DANO EXTRAPATRIMONIAL. SÚMULA Nº 75 TJRJ. SENTENÇA REFORMADA. Compras contestadas pelo autor foram realizadas através do site da ré, que desenvolve atividade de intermediação de negócio de compra e venda de produtos de terceiros. Apesar do serviço não ter por objeto a transação efetuada entre o comprador e o vendedor, o site da ré faz parte da relação de consumo, visto qu contribui para a comercialização dos produtos, recebendo remuneração para tanto. Incidência do art. 3º do CDC. Por conseguinte, responde a demandada por eventuais prejuízos suportados pelo consumidor. Art. 12 do CDC. Nítida no caso a ocorrência de fraude perpetrada por terceiros, sendo caso típico de fortuito interno, inscrito no risco comercial de exploração da atividade desenvolvida pela demandada. Não demonstrada culpa exclusiva da vítima. Dever do fornecedor de serviços de indenizar, nos termos da Súmula nº 94 TJRJ. Evento que não supera o mero aborrecimento, não ensejando reparação por dano moral. Súmula nº 75 desta Corte. Reforma da sentença para excluir a condenação indenizatória. Provimento do recurso. (TJ-RJ Apelação 0001494-66.2017.8.19.0205. Data de Julgamento: 22/08/2018).

Outro exemplo de risco do empreendimento no caso de empréstimo bancário indevido que usa a responsabilidade objetiva do banco por princípio do fortuito interno.

1ª Ementa Des(a). LINDOLPHO MORAIS MARINHO -Julgamento: 13/08/2018 -DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVELRESPONSABILIDADE CIVIL. EMPRÉSTIMO BANCÁRIO NÃO CONTRATADO. DESCONTO INDEVIDO. DEFEITO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. FRAUDE. FORTUITOINTERNO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM ARBITRADO EM R\$10.000,00. ATENDIMENTO AOS PARÂMETROS DO MÉTODO BIFÁSICO. SÚMULA 343 DO

TJRJ. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. Aplicável à hipótese é o Código de Defesa do Consumidor, já que o autor se amolda ao art. 2º e a ré ao art. 3º, do aludido Código. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços. Não pode a empresa ré buscar meios de eximir-se da responsabilidade, alegando fato de terceiro, devido a falhas na prestação dos serviços, porque o que ele espera é que os mesmos sejam prestados com segurança. Inteligência da súmula nº 94 da jurisprudência predominante desta Corte. Risco do empreendimento que deve ser suportado por aquele que auferir lucros com a atividade empresarial. Dano moral configurado pelo indevido desconto nos proventos do autor, verba sabidamente de caráter alimentar. Dano moral caracterizado e fixado em R\$ 10.000,00 com base nos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Súmula 343 do TJRJ. Recurso ao qual se nega provimento, com fundamento no art. 932, IV, a do CPC. Majoração dos honorários advocatícios para 16% do valor da condenação, ex vi, art. 85, parágrafo 11 do CPC/15. (Decisão monocrática TJ-RJ – Apelação 0217622-47.2016.8.19.0001. Data de Julgamento: 13/08/2018).

Também se pode pensar quando uma pessoa aluga um imóvel e o mesmo não está nas condições apresentadas ou ocorre o cancelamento da estadia por motivos não justificados. A plataforma também deve responder por esses casos, pois não é mera intermediária do negócio, nesse pensamento também estaríamos alargando esse entendimento para os bancos no caso do cartão de crédito, como no julgado do TJ-RJ anteriormente mencionado. A plataforma concorre também na *culpa in vigilando*, haja vista que não fiscaliza se os empreendimentos estão regularizados perante aos órgãos públicos, nem em relação ao alvará do município.

Não cabe ao consumidor/ hóspede arcar com despesas relativas aos defeitos ou vícios dos serviços prestados pela empresa *Airbnb*, cabendo à própria empresa, em ação de reversão autônoma, procurar o ressarcimento em função de seus prejuízos.

Outro ponto a ser observado é que os tribunais têm levado em consideração que os proprietários dos imóveis, enquanto aquele que disponibiliza seu imóvel para locação pela plataforma, é entendido como um representante do *Airbnb*, ou seja, seu preposto, pois podem garantir a hospedagem de qualidade ao recepcionar bem os hóspedes e resolver alguns problemas relativos à hospedagem.

Portanto, ao levantar a questão da relação consumerista ao caso do aplicativo *Airbnb*, pode-se aplicar uma luz nessa abordagem que deve e

merece um novo olhar para a responsabilidade objetiva de serviços oferecidos nas diversas plataformas de internet.

## 5. JURISPRUDÊNCIA ATUAL – TENDÊNCIAS DOS TRIBUNAIS

Nesse tópico é apresentado alguns julgados em relação aos problemas que estão aparecendo nos diversos juízos brasileiros. Como se pode perceber, em sentido amplo, já existe uma tendência de julgamentos em relação a alguns problemas que foram anteriormente já comentados no presente trabalho.

Primeiramente, vejamos alguns julgados do tribunal de Justiça de São Paulo em relação à restrição do uso da propriedade em razão da convenção do condomínio.

Anulação de Assembleia Condominial – Uso nocivo da propriedade particular – “Airbnb” – Limitação ao uso da propriedade que depende da convenção de condomínio – Caso em que a questão foi deliberada pela Assembleia Extraordinária, sem quórum qualificado – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação 1043841-34.2014.8.26.0100; Relator (a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível – 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/09/2018; Data de Registro: 21/11/2018).

Outra apelação não provida foi em relação uma obrigação de não fazer, em que o proprietário pedia a abstenção de aplicação de sanções por não haver expressa proibição na convenção e no regimento interno do condomínio sobre o uso de aplicativos para compartilhamento. Pedia o reconhecimento da ausência demonstração concreta de ameaça a segurança dos demais condôminos.

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – UTILIZAÇÃO DE MEIO ELETRÔNICO PARA LOCAÇÃO TEMPORÁRIA (AIRBNB) – PRETENSÃO AUTURAL DE ABSTENÇÃO DE APLICAÇÃO DE SANÇÕES PELO RÉU – LOCAÇÕES TEMPORÁRIAS QUE SÃO REALIZADAS EM CARÁTER RESIDENCIAL E UNIFAMILIAR – INEXISTÊNCIA DE PROIBIÇÃO NA CONVENÇÃO E NO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE CONCRETA AMEAÇA À SEGURANÇA DOS DEMAIS CONDÔMINOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (TJSP; Apelação 1002129-52.2017.8.26.0361; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2018; Data de Registro: 13/08/2018)

Ainda nesse sentido, houve o agravo de instrumento com tutela antecipada não provida para reconhecer a anulação da assembleia da convenção condominial ineficaz:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA ANTECIPADA – PLATAFORMA "AIRBNB" – DECISÃO DA

ASSEMBLEIA CONDOMINIAL INEFICAZ – ART. 1351 CC - Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma "Airbnb", facilidade tecnológica recente; - O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de ¾ (três quartos) dos votos para alteração da convenção; - Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais – decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018)

Outra ação nesse sentido, que foi desprovida, foi ação anulatória de decisão de assembleia que deliberou pela proibição de locação por temporada.

AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1065850-40.2017.8.26.0114; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2018; Data de Registro: 12/07/2018)

Pelos julgados colacionados acima, verifica-se que o judiciário vem sedimentando entendimento pela possibilidade de restrição ao uso de aplicativos para locações de curta duração, ou de compartilhamento, desde que tal restrição esteja inserida na Convenção Condominial, respeitando-se o quórum qualificado da assembleia para isso.

Ainda com fins de demonstrar como os tribunais estão direcionando a jurisprudência para o entendimento de que as convenções condominiais devem estabelecer se o proprietário pode ou não locar seu imóvel por aplicativos de aluguel, segue o julgado de um agravo de instrumento do TJ-SP:

Ementa: Agravo de instrumento. Ação visando a anulação de deliberação condominial. Utilização do apartamento como hospedagem, por meio da plataforma eletrônica "Air BNB". Impossibilidade. Edifício de caráter residencial. Liminar revogada. Recurso provido.

Gustavo Mangualde dos Santos Amaral e Maria Clara Magalhães dos Santos Amaral ajuizaram ação visando anular deliberação de assembleia condominial que impediu a locação do apartamento por período inferior a 90 dias.

Alegam os Autores que se utilizam da plataforma eletrônica AIRBNB.com.br para locação do seu imóvel por temporada, como

autorizam os arts. 3º e 48 da Lei 8.245/91, normas que não podem ser afastadas assembleia condominial.

O condomínio em questão é residencial, sendo dever dos condôminos dar às suas partes a mesma destinação, nos termos do art. 1.336, IV do Código Civil.

Disto se extrai que a locação dos apartamentos está autorizada, pois a fruição é um dos atributos do direito de propriedade, mas deve se destinar ao uso residencial.

No caso, os Autores pretendem conferir ao imóvel o caráter de hospedagem, destinando-o ao turismo, como se extrai de breve consulta ao site AIRBNB.com.br, que assim descreve sua origem e os serviços prestados: “Fundado em agosto de 2008 e com sede em São Francisco, Califórnia, o AIRBNB é um mercado comunitário confiável para pessoas anunciarem, descobrirem e reservarem acomodações únicas ao redor do mundo, seja de um computador, de um celular ou de uma tablet.

Não importa se você precisa de um apartamento por uma noite, um castelo por uma semana ou um condomínio por um mês: o AIRBNB conecta as pessoas a experiências de viagem únicas, preços variados, em mais de 65.000 cidades e 191 países. Com um serviço de atendimento ao consumidor de nível internacional e uma comunidade de usuários em crescimento constante, o AIRBNB é a maneira mais fácil de transformar seu espaço extra em dinheiro e mostrá-lo para milhões de pessoas. (<https://www.AIRBNB.com.br/about/about-us>).

Esta utilização do apartamento não se mostra compatível com a destinação da edificação.

Neste sentido o entendimento já manifestado nesta Corte: “Agravo de Instrumento. Interposição contra decisão que deferiu a tutela de urgência com determinação à ré a abstenção de locar ou ceder o imóvel com finalidade característica de hotelaria ou hospedaria, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00. Possibilidade de se determinar a antecipação dos efeitos da tutela determinada, diante da presença de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 294 e 300 do Código de Processo Civil de 2015. Observação com relação ao teto da incidência da multa (astreintes) em caso de eventual descumprimento da decisão. Decisão mantida, com observação. (Agravo de Instrumento nº 2047686-61.2017, relator Desembargador Mário A. Silveira).

Assim, não há razão para afastar, liminarmente, a deliberação da assembleia condominial.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para revogar a liminar.

(AI nº 2133212-93.2017, 36ª Câmara de Direito Privado, Relator Pedro Baccarat, DJ 27/09/2017)

Outro julgado muito completo serve como parâmetro de como os colegiados estão entendendo a relação de aluguel por plataformas de compartilhamento e o direito dos condôminos, principalmente em relação a questões de segurança e destinação do uso das unidades residenciais para locação de curto prazo, semelhantes à hospedagem:

Ementa: Agravo de Instrumento. Condomínio. Tutela de Urgência de Natureza Antecedente. Pretensão a que possa livremente locar seus imóveis por temporada e mediante uso de aplicativos, bem como para que seja afastada a restrição de uso das áreas comuns pelos inquilinos. Locação por uso de aplicativos ou páginas eletrônicas ('AIRBNB' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria. Deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, por medidas de segurança aos condôminos. Indeferimento inicial que se mantém, pela inexistência de elementos que evidenciem o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Ausência dos pressupostos do art. 300, CPC. Decisão mantida. Recurso não provido.

Pelo que se extrai da ata juntada a fls. 26/31, a questão foi exaustivamente discutida em assembleia, quando se deliberou, entre outras razões, por motivos de segurança, pela proibição das locações com finalidade comercial por curto prazo, mediante uso de aplicativos tal como "AIRBNB" e assemelhados. Não se verifica ofensa explícita a direito de proprietário, já que a da unidade para fins de locação de curto período por aplicativos, com verdadeiro caráter hoteleiro, efetivamente não se mostra compatível com a destinação residencial do condomínio.

Nesse mesmo sentido:

"Agravo de instrumento. Ação visando a anulação de deliberação condominial. Utilização do apartamento como hospedagem, por meio da plataforma eletrônica "Air BNB". Impossibilidade. Edifício de caráter residencial. Liminar revogada. Recurso provido."(TJSP;Agravo de Instrumento 2133212-93.2017.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II – Santo Amaro – 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2017; Data de Registro: 27/09/2017)

No mais, a assembleia é soberana em suas decisões, não sendo recomendável, a menos em caso de ofensa à lei, a interferência do Poder Judiciário nas questões condominiais, notadamente em juízo de cognição sumária.

Quantos aos alegados vícios formais, a questão depende de maior comprovação, já que os documentos que instruíram a inicial não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora.

Diante do exposto, INDEFIRO a tutela provisória.

Emende a parte autora a sua inicial, nos termos do artigo 303, § 6º, do NCPC, em 5 (cinco) dias, sob pena de extinção do processo sem resolução do mérito.

Após, venham os autos conclusos para a análise da emenda à inicial ou extinção do processo. Int."

Em que pese o inconformismo do autor, a irresignação recursal não comporta acolhida.

A concessão da tutela de provisória de urgência, em sede de tutela cautelar antecedente, consoante dicção do artigo 300, do Código de Processo Civil, exige a presença de "elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo", observando-se que a medida "não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão" (§ 3º). Segundo a sistemática processual vigente, aquele que pretende se beneficiar com a tutela de urgência deve comprovar a existência de elementos de informação, que conduzam à plausibilidade de suas

alegações ('fumus boni iuris'), assim como o risco de dano irreparável ou de difícil reparação decorrente da demora na prestação jurisdicional ('periculum in mora'), além da reversibilidade dos efeitos da medida.

Assim, conquanto não se exija prova capaz de formar juízo de plena convicção, o requerente deve trazer aos autos elementos de informação sólidos, consistentes, aptos a proporcionar ao Magistrado a formação de um Juízo de probabilidade, quanto ao direito alegado.

Em semelhante conjuntura, em cognição sumária, não há elementos suficientes para a imediata revogação da decisão tomada em Assembleia Geral Extraordinária, pela qual restou proibida a locação com finalidade comercial por curto prazo, por meio de aplicativos, inclusive pelo portal 'AIRBNB' e assemelhados, sendo admitida a locação do imóvel somente com finalidade residencial (fls. 26/31).

Nessa direção, os seguintes julgados deste Tribunal:

"Agravo de instrumento. Ação visando a anulação de deliberação condominial. Utilização do apartamento como hospedagem, por meio da plataforma eletrônica "Air BNB".

Impossibilidade. Edifício de caráter residencial. Liminar revogada. Recurso provido" (TJSP; Agravo de Instrumento 2133212-93.2017.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II – Santo Amaro – 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2017; Data de Registro: 27/09/2017 invocado na decisão agravada).

AGRAVO DE INSTRUMENTO Interposição contra decisão que deferiu a tutela de urgência com determinação à ré a abstenção de locar ou ceder o imóvel com finalidade característica de hotelaria ou hospedaria, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00.

Possibilidade de se determinar a antecipação dos efeitos da tutela determinada, diante da presença de elementos que evidenciam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos termos do artigo 294 e 300 do Código de Processo Civil de 2015. Observação com relação ao teto da incidência da multa (astreintes) em caso de eventual descumprimento da decisão.

Decisão mantida, com observação"

(TJSP; Agravo de Instrumento 2047686-61.2017.8.26.0000; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro – 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2017; Data de Registro: 08/06/2017 – grifei)

Destaca-se, em sede de cognição sumária, somente para a análise da tutela de urgência, que a locação dos imóveis residenciais de propriedade do agravante, situados dentro do Condomínio, não são para uso meramente residencial, porque inegável a alta rotatividade de pessoas, já que, como bem pontuado pelo ilustre Magistrado, a locação de curto período por aplicativos possui verdadeiro caráter hoteleiro, corroborado o ato pela mensagem eletrônica entre o autor e o agravado, a respeito de um contrato firmado pelo agravante, para os dias 04 a 08 de janeiro do corrente ano (fls. 64/68).

Tal consideração pode ser corroborada por singela consulta ao 'site' do 'AIRBNB' ([https://www.AIRBNB.com.br/host/homes?from\\_footer=1](https://www.AIRBNB.com.br/host/homes?from_footer=1)), que explicita:

Com o AIRBNB, você tem controle total da disponibilidade, dos preços, das regras da casa e de como interagir com os hóspedes.

Você pode definir os horários de check-in e cuidar do processo como quiser;

Conheça os hóspedes antes da chegada trocando mensagens com eles em nossa plataforma. A maior parte dos anfitriões limpa os espaços que os hóspedes podem usar (...);

Com sistema de pagamento seguro do AIRBNB, você nunca precisa lidar com o dinheiro diretamente.

Os hóspedes são cobrados antes da chegada, e você é pago automaticamente após o check-in, menos os 3% da taxa de serviço”

Desta feita, ao menos nos estreitos limites de cognição deste recurso, não se vislumbra nenhum elemento apto a ensejar a concessão da tutela provisória, na forma pretendida, posto que a utilização da unidade condominial para hotelaria altera toda a rotina e a segurança do Condomínio.

Não se está a afirmar que inexistente prejuízo ao agravante, entretanto, em Juízo de cognição sumária, não estão presentes os requisitos para a medida excepcional, nos termos do artigo 300, do Código de Processo Civil, de modo que melhor será relegar a matéria para apreciação oportuna.

No tocante ao pedido de autorização para uso das áreas comuns pelos inquilinos, certo é que a decisão agravada nada mencionou a respeito, de sorte que a matéria não poderá ser aqui conhecida, sob pena de violação do princípio de Instância.

Por fim, como bem determinado pelo douto Magistrado, “quanto aos alegados vícios formais, a questão depende de maior comprovação, já que os documentos que instruíram a inicial não são suficientes para conferir a plausibilidade ao argumento da parte autora”.

Assim, não evidenciado o desacerto da decisão, o indeferimento inicial da tutela era mesmo de rigor.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(AI nº 2013529-28.2018.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, Relator Bonilha Filho, Data do julgamento: 26/02/2018.) SP, 21-5-18.

Por certo que questões ainda serão levadas para tribunais superiores, podendo chegar ao Supremo Tribunal Federal, uma vez que podem ser citadas questões de ordem do direito à propriedade e da função social da propriedade, todos garantidos na Constituição Federal no Art. 5º, caput, incisos XXII e XXIII, respectivamente.

## CONCLUSÃO

Este trabalho teve por objetivo trazer aos estudos acadêmicos um problema atual do direito que está intimamente ligado ao cotidiano das pessoas e que muitas vezes passa despercebido. Como essas novas relações surgidas com o avanço das tecnologias ora presentes, por vezes, deixam lacunas normativas que levam à insegurança jurídica.

O aplicativo que foi sugerido como exemplo para o estudo foi o renomado *Airbnb*, que trouxe para o Brasil o compartilhamento de imóveis, com fins de oferecer aos usuários unidades para aluguel por temporada. Dessa forma, para que o leitor pudesse ser levado gradualmente ao tema proposto, foi realizada uma introdução, na qual foi abordado o problema central das relações conflituosas que foi o foco do objetivo do trabalho em tela.

O problema central foi descrito para que o leitor se aprofundasse mais nas características da relação conflituosa que está surgindo nos tribunais brasileiros. O objetivo foi descrever, principalmente, a relação entre os condôminos e os hóspedes do aplicativo (*guests*), em razão do uso das áreas comuns e segurança. Estes são os dois principais problemas de litígios, porém não se resumem somente a esses, com pôde ser visto no decorrer da exposição do trabalho.

Para contextualização, foi realizada uma breve explanação de como funciona a plataforma de compartilhamento do aplicativo *Airbnb*, suas características principais e sua sistemática de compartilhamento de unidades residenciais para uso como verdadeiras unidades hoteleiras.

No estudo se buscou o correto enquadramento dessa nova relação jurídica surgida, demonstrando, em face do ordenamento jurídico, qual seria a correta abordagem para haver uma norma base aplicável ao caso. Sendo essa norma a que serviria como o arcabouço jurídico para uma correta orientação normativa dos casos aplicáveis em concreto. Tarefa extremamente difícil, pois atualmente a jurisprudência ainda está se consolidando nesse sentido.

Para que houvesse um entendimento ainda melhor, foi descrito os direitos dos condôminos em relação aos condomínios edifícios para que, dentro desses

direitos, uma visão pudesse ser lançada no sentido de que o proprietário de uma unidade não pode dispor da maneira que quiser de sua propriedade, haja vista que deve cumprir determinadas normas, principalmente em relação à convenção do condomínio, segurança e sossego da coletividade.

Assim como em contrapartida dessa relação, foi apresentado os deveres dos locatários ou *guests* que devem primar pelas obrigações assumidas e zelar para o cumprimento das normas da convenção predial.

O tema central do trabalho foi abordar o uso das áreas comuns e também a finalidade de uso de cada unidade edilícia. Isso leva ao cerne principal de quase a totalidade das questões litigiosas nos tribunais. Nesse sentido, foi muito enriquecedor para os estudos a jurisprudência que foi apresentada no trabalho que veio a corroborar com a visão particular do autor.

O tema foi focado, particularmente, na questão de as unidades alugadas serem comparadas a unidades de hotelaria ou não. Uma das questões que hoje as autoridades se debruçam é em relação à regulamentação desses aplicativos. Seria somente uma locação por temporada ou verdadeiras unidades hoteleiras? O capítulo buscou dar uma luz nesse problema e buscar esclarecer o leitor sobre o nível de conflitos que podem surgir quando falamos em unidades de hoteleira. Buscou-se ressaltar que os órgãos de fiscalização e tributação também fazem parte dessa intrincada relação.

Foi abordada a relação consumerista que existe entre esses aplicativos e o destinatário final que é o consumidor/*guest* e a responsabilidade objetiva que existe nessa relação. À luz do Código de Defesa do Consumidor, foi trazida uma questão que atualmente é muito relevante na opinião do autor, qual seja: a venda de um serviço via internet, por um aplicativo se enquadra perfeitamente na relação consumerista.

Com fins a dar um embasamento jurisprudencial ao trabalho, mostrando como o tema está sendo tratado nos diversos tribunais brasileiros, foi realizada uma pesquisa das sentenças e decisões interlocutórias de agravos de instrumento que foram sobre litígios com questões afins ao estudo realizado.

Conclui-se daí que há uma tendência nos tribunais de permitirem que os aplicativos sejam usados nos condomínios edilícios desde que sejam

obedecidos critérios que estejam em conformidade com a convenção do condomínio. Questões de segurança e uso das áreas comuns é quase a totalidade das reclamações e nesse sentido os tribunais têm dado ganho de causa para os condomínios. Também há uma restrição do direito à propriedade no sentido de que o dono tem que respeitar as normas estabelecidas pela coletividade em assembleia qualificada para tal.

Por fim, a conclusão que se alcança ao fim desse trabalho é de que atualmente o enquadramento desses aplicativos tendem a se dar pela Lei nº 8.245/91, principalmente em relação à locação por temporada, afastada a hipótese da aplicação do art. 1º, parágrafo único, alínea a, inciso 4, pois essas unidades não podem ser completamente enquadradas como unidades hoteleiras, apart-hotéis etc.

Porém, quando nos remetemos ao art. 48 da Lei do Inquilinato, também percebemos que o aplicativo também não se enquadra no artigo em pauta, haja vista que se exige contrato quando o imóvel for mobiliado com descrição dos móveis e utensílios, caso em que é a totalidade dos imóveis locados pela plataforma não o fazem.

Também sob o ponto de vista da Lei Geral do Turismo, Lei nº 11.771 de 2008, em seu art. 23, o imóvel para ser considerado como uma unidade de hospedagem, deve oferecer unidades de frequência individual e uso exclusivo do hóspede, fato que não se enquadra no uso dos clientes do aplicativo, haja vista que a principal apresentação do negócio é o compartilhamento das unidades, apesar de que podem ser oferecidas também unidades individuais. Portanto, mais uma vez o aplicativo fica no limiar entre a legislação e a realidade de uso.

Também quanto à relação consumerista, o autor considera que existe a responsabilidade objetiva regida pela Lei nº 8.078/90, o Código de Defesa do Consumidor, entre os serviços prestados pela plataforma e os seus usuários, pois claramente há que se pensar em caso fortuito interno quando a plataforma assume o risco do negócio e tem que assumir perante o seu consumidor toda a responsabilidade sobre as unidades que intermedia. No caso em que uma família brasileira morreu em face de um vazamento de gás de uma residência alugada via *Airbnb*, no mês de maio de 2019, na cidade de Santiago do Chile,

há evidências concretas que houve nexos de culpa *in vigilando* para com as condições da residência que foi alugada, pois a mesma estava com as licenças vencidas da prefeitura do município de Santiago para o uso de aquecimento central via gás na unidade.

Portanto, a legislação brasileira deve urgentemente procurar regulamentar esses tipos de serviços para que não haja uma insegurança jurídica nos tribunais e lacunas de situações passíveis de acontecerem fiquem descobertas e gerem futuras tragédias.

Toda e qualquer ilação que seja feita em cima do enquadramento correto do aplicativo de compartilhamento será prejudicada uma vez que o perfeito enquadramento entre aquilo que o legislador quis regulamentar e as novas relações surgidas no mundo contemporâneo, não se amoldam perfeitamente e isso deve ser um alerta para as autoridades. Diversas situações podem ser corrigidas e evitadas que sejam levadas à justiça, se houver uma antecipação no sentido de rapidamente conseguir dar uma resposta à sociedade sobre os conflitos que estejam surgindo em seu meio.

O trabalho, por suas características e alcance acadêmico, não tem o condão de propor nenhuma solução jurídica que possa por fim a essa situação, mas se posiciona no sentido de que a norma que mais se amolda às características ora estudadas, guardadas as devidas vênias para os discordantes, seria a Lei nº 8.245/91, como locação por temporada e haveria a necessidade de se regulamentar urgentemente essas relações, considerando a Lei do Consumidor e seus reflexos nos direitos dos consumidores dos serviços do *Airbnb*.

A respeito à convenção condominial e à finalidade de uso do imóvel, estes devem prevalecer sobre os interesses pessoais dos proprietários, assim como regras de segurança e uso das áreas comuns devem ser debatidas em assembleia e aprovadas com os devidos quóruns exigidos em lei. Portanto, o Código Civil também tem aplicabilidade nesses casos, com a definição do quórum qualificado para a mudança da convenção.

Pode-se perceber que essa intrincada relação não se encerra nesse trabalho, pois seria pretensão demais considerar que todos os pontos foram

abordados considera-se que um pequeno passo para iluminar algumas questões foi dado e mais uma contribuição para o engrandecimento de nossa universidade e da área acadêmica foi concluída com esse trabalho.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição Federal de 1988, promulgada em 05 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acessado em: 21 abr. 2019.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Presidência da República. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm)>. Acessado em: 29 abr. 2019.

BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Presidência da República. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm)>. Acessado em: 11 mar. 2019.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Presidência da República. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acessado em: 15 abr. 2019.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Presidência da República. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm)>. Acessado em: 16 mar. 2019.

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Presidência da República. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**.

Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm)>. Acessado em: 21 abr. 2019.

O que é o Airbnb e como ele funciona? Disponível em:<<https://www.Airbnb.com.br/help/article/2503/what-is-Airbnb-and-how-does-it-work>>. Acessado em: 15 abr. 2019

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Processo nº 0127606-47.2016.8.19.0001**, Juíza de Direito Eunice Bitencourt Haddad, 24ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, Sentença proferida em 05 de outubro de 2018. Disponível em:<<http://www.tjrj.jus.br>>. Acessado em: 29 de janeiro de 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Condomínios e Airbnb**. Disponível em:<<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296505,71043-Condominios+e+Airbnb>>. Acessado em: 21 abr. 2019.

VENOSA, Silvio. **Condomínios e Airbnb** Disponível em:<<https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/680194766/condominios-e-Airbnb?ref=serp>>. Acessado em: 22 abr. 2019.

HARADA, Marcelo. **AIRBNB e condomínio residencial**. Disponível em:<<http://www.haradaadvogados.com.br/2823-2/>>. Acessado em: 03 maio 2019.

DE PAULA, Suelem. **Locação por Airbnb em condomínio**. Disponível em:<<https://suelemdepaula.jusbrasil.com.br/artigos/675042735/locacao-por-Airbnb-em-condominio?ref=serp>>. Acessado em: 06 maio 2019.

PÉRICLES, Ribeiro Reges. **Problemas com Airbnb? Breve análise da questão do ponto de vista do consumidor**. Disponível em:<<https://nicolettiadvogados.jusbrasil.com.br/artigos/690634855/probl>>

emas-com-Airbnb-breve-analise-da-questao-do-ponto-de-vista-do-consumidor?ref=serp>. Acessado em: 12 maio 2019.

LOPES, Vinícius Grangnani. **Airbnb: A problemática nos condomínios residenciais.** Disponível em:<<http://www.chebabi.com/blog/artigos/Airbnb-a-problematICA-nos-condominios-residenciais>>. Acessado em: 15 maio 2019.

KARPAT, Rodrigo. **O Airbnb nos Condomínios Residenciais.** Disponível em:<<https://rodrigokarpat.jusbrasil.com.br/artigos/448320873/o-Airbnb-nos-condominios-residenciais?ref=serp>>. Acessado em: 20 maio 2019.

BONATTO, Fernanda Muraro. Temas Atuais de Direito Imobiliário. **A locação por temporada e os aplicativos de compartilhamento de imóveis: Reflexos Jurídicos da Economia do Compartilhamento.** Porto Alegre. Santos Silveiro Advogados. 2018. p.78-94. ISBN 978-85-5810-002-1

SILVA, De Plácido. **Vocabulário Jurídico.** Ed Forense. ed. 31.2014.